

Linderud Borettslag II, Styret

Tekniske anlegg i leilighetene - Forholdsregler -

Innhold:

FORMÅL:	2
1. BADEROM	3
1.1 RENOVERING - VÅTROMSNORMEN	3
1.2 BYTTING AV SLUK	3
1.3 RENSING AV SLUK	3
2. VENTILASJON - AVTREKK	3
2.1 VENTILASJON I LEILIGHETENE	3
2.2 AVTREKK FRA KOMFYR, TØRKETROMMEL MM.	3
3. VANN OG AVLØP	4
3.1 KJØKKEN	4
3.2 BAD	4
3.3 ANDRE	4
4. OPPVARMING - VARMEMÅLING	5
4.1 RADIATORER	5
4.2 VARMTVANN	5
5. ELEKTRISK TILFØRSEL	6
6. TV-KABELANLEGG	6
6.1 DRIFTSANSVAR	6
6.2 TV-DEKODER	6
7. FIBERNETT: INTERNET-TILGANG	6
8. TELEFONKABEL	7
9. PORTTELEFON OG RINGEANLEGG	7
10. BALKONG	7
10.1 BALKONGDØR	7
10.2 INNGLASSING	7
10.3 REGN, VANN OG AVLØP	7
10.4 MARKISE	7
11. HEISER	8
12. BRANNSLANGE OG RØYKVARSLERE	8
13. REFERANSER / LINKER	8

Formål:

Denne veiledningen beskriver tekniske anlegg i leilighetene i Linderud Borettslag II.

Den bør leses grundig av nyinnflyttede, og før man starter oppussing.

Beskrivelsen er presis for 3-roms leiligheter, mens 2- og 1-roms leiligheter i 4. og 8. etg vil avvike på noen punkter.

Vedlikeholdsansvar for andelseier og borettslag er definert i Borettslagets vedtekter, §5 og §6 (revidert 2006-04-04).

1. Baderom

1.1 Renovering - Våtromsnormen

Endrede forskrifter for arbeid på bad trådte i kraft fra juli 2010.

Ved renovering skal Byggebransjens våtromsnorm **BN** følges:

- Det skal monteres godkjent membran i gulv og vegger. Dette skjer på andelseiers regning.
- Arbeidet skal utføres av håndverker med våtromssertifikat godkjent av Oslo Kommune.
- Oppussing av bad skal meldes på forhånd til Borettslaget for å sikre fagmessig utførelse.

1.2 Bytting av sluk

Våre avløpsrør ble fornyet etter Dakki-metoden i 2010, og sluk/avløp fra bad er dermed belagt med epoxy innvendig. Dette kompliserer utskifting av sluk.

I samråd med folk fra Dakki m.fl. har vår rørlegger nå funnet en fremgangsmåte for å bytte ut sluk som er Dakki-behandlet. Pris: 11.500 kr + MVA.

- Ingen får bytte sluk på egen hånd, fordi dette krever spesialkompetanse. Borettslagets utvalgte rørlegger skal vurdere behov og utføre utskiftinger.
- Hvis bytte er påkrevet betaler LBR2 hele kostnaden, iht. vedtektenes §6.3.
- Hvis bytte ikke er påkrevet, men likevel ønskes, vil LBR2 betale halve kostnaden.

1.3 Rensing av sluk

- Andelseier har ansvar for å rense sluket på badet for hår og skitt slik at det tar unna vannet fra badekar, dusj og håndvask (ordensreglene §3).

2. Ventilasjon - avtrekk

2.1 Ventilasjon i leilighetene

- Ventiler for frisk luft inn finnes i overkant av en del av vinduene, samt på yttervegg på kjøkken og i begge soverom. I tillegg kan man selvsagt ha vinduer på gløtt.
- Avtrekksventiler mot felles sjakter finnes på kjøkken og på bad

Det frarådes sterkt å stenge alle ventiler for tilførsel av friskluft, siden avtrekket da vil gi undertrykk i leilighetene, og fuktighet ikke vil transporteres ut.

2.2 Avtrekk fra komfyr, tørketrommel mm.

Ordensreglene §2 fastslår:

”Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator, tørketrommel e.l. mot leilighetens avtrekkskanaler eller mot yttervegg.”

Årsaken er at egne vifter mot felles avtrekkskanaler vil skape overtrykk i kanalene, slik at uren luft vil blåse ut i andre leiligheter. Derfor må kjøkkenventilator ha filtre som renser luften før den slippes ut i rommet igjen. Strømmen av luft fra friskluftinntak til avtrekksventiler vil ta med seg den brukte luften.

3. Vann og avløp

3-roms leiligheter har to rørsjakter:

3.1 Kjøkken

- Rørsjakten ligger inntil avløpssjakten, mot stuen.
I stuen finnes det en serviceluke i kroken mot kjøkkenet for å komme til rørene.
I sjakten ligger også kabler for TV-anlegg og fibernett.
- Tilgang til denne luken må ikke blokkeres ved f.eks. å sette panel over -- da må man i så fall lage en luke av panel som kan fjernes ved vedlikeholdsbehov.
- Stoppekraner og varmtvannsmåler står vanligvis under kjøkkenbenken, men på enkelte steder finnes disse i stedet bak serviceluken.

3.2 Bad

- Rørsjakten er kombinert med avtrekk, og har en serviceluke i entréen.
Bak luken finnes stoppekraner for badet, og måler for varmtvann til badet.
Tilgang til luken må ikke blokkeres.
- Badet har en avtrekksventil mot sjakten.

3.3 Andre

- Avløpsrør innkasset i entreen mot heissjakten (ikke i endeleiligheter).
- Avløpsrør fra tak og gammelt rør til brannslanger, gjennom soverom mot vest, i annenhver leilighet. Rørene er opprinnelig innkasset i det originale garderobeskapet.

4. Oppvarming - Varmemåling

4.1 Radiatorer

- Leilighetene har radiatorer i stue, på kjøkken, i soverom øst og soverom vest.
- Hver radiator har en varmemåler som rapporterer forbruk via radiosignaler. Forbruket kan følges på <http://www.istaonline.no> ved pålogging med tildelt ID. Målerne kan også avleses manuelt ved bruk av trykknapp og display (bruksanvisninger kan hentes fra www.Linderudbo.no/L2/)
- Hver radiator har en ventil for å tappe ut uønsket luft. Dette bør gjøres hvis radiatoren varmer dårlig, eller hvis man hører lyden av vann som renner.
- Radiatorene har som standard hatt manuelle reguleringsventiler. Det vil bli skiftet til termostatventiler ila. sommer 2018/2019.
- Enkelte andelseiere har etter eget ønske fjernet noen av radiatorene.
 - Styret skal varsles før slikt gjøres, slik at varmemålere avregistreres.
 - Hvis radiatorer senere ønskes remontert, må andelseieren bekoste dette selv, også etter evt. eierskifte – ved salg er demonterte radiatorer en mangel.
- Radiatorer kan demonteres ved oppussing. Ventilene for tilførsel og utløp må stenges først, og holdes stengt mens radiatoren er demontert. Utløpsventilen har et lokk som må skrues av før ventilen kan betjenes med Unbraco-nøkkel. Vannet i radiatoren må samles opp når koblingene skrues av.
 - Ved tvil om fremgangsmåte, kontakt vaktmester.
- Hvis andelseier selv ønsker å skifte radiator, f.eks. ved større oppussing, kontakt Vaktmester.
 - Det må monteres en type som er godkjent av Borettslaget.
 - Etter skifte må varmemåler monteres av firma ISTA.

4.2 Varmtvann

- Varmtvannsinntakene til kjøkken og bad har volummålere som rapporterer forbruk via radiosignaler. Målerne har tellere som også kan avleses manuelt.

5. Elektrisk tilførsel

- Sikringsskapet er innfelt i veggen i oppgangen utenfor entredøren.
- Andelseieren har ansvaret for elektriske installasjoner fra og med sikringsskapet, inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.

6. TV-kabelanlegg

- Hver leilighet har en uttakskontakt, med tilkoblinger merket DATA, TV og RADIO. Kontakten står som regel på langveggen i stuen, ca. 2 meter fra balkongvinduet.
- Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter kontakten og dens tilførselskabel.
- Andelseieren har ansvaret for kabler mellom leilighetens uttak og egne apparater, inkludert evt. forgreninger til andre rom i leiligheten.
- Gammelt TV-uttak (TV og RADIO) som var innfelt i veggen er ikke lenger i drift, og kan fjernes om ønskelig. I 6.etg. kan kabel til uttaket fra balkongen også fjernes.

6.1 Driftsansvar

Borettslaget har vedlikeholds- og driftsavtale med firma ATMcom AS for kabelanlegget, inkludert drift og feilretting.

Feilmelding: e-post, telefon – Se våre nettsider www.Linderudbo.no/L2/, samt oppslag i vestibylene.

6.2 TV-dekoder

- Borettslaget har fellesavtale for TV Grunnpakke fra CanalDigital. Hver leilighet har fått tildelt en digital dekode med opptaksmulighet (HD-PVR).
- Denne dekode tilhører CanalDigital, og skal følge leiligheten ved evt. salg: dekodeboks, fjernkontroll, smartkort, strømforsyning, HDMI-kabel, antennekabel. Hvis dekode mangler ved overtakelse skal selger skal bekoste ny dekode. Ved feil på dekode skal andelseier kontakte CanalDigital kundeservice direkte, telefon: 06090.

7. Fibernet: Internet-tilgang

- Borettslaget installerte høsten 2016 **fibernet** med 4 fibre til hver leilighet. En fiber benyttes til Internet-tilgang, og en fiberswitch er installert i hver leilighet. Tre fibre er ledige for fremtidige tjenester.
- Borettslaget har avtale med ATMcom AS om levering av Internet-tilgang, og har gjennom fellesavtale 25 Mb/s (symmetrisk) til samtlige leiligheter. Dette betales gjennom de månedlige fellesutgiftene, og er spesifisert på husleieblankettene.
- Høyere hastighet kan bestilles fra ATMcom, og tilleggsprisen faktureres i så fall direkte fra firmaet til beboeren.
- Switchene mot fibernet i leilighetene er skrudd fast i veggen, og forseglet. Krav til rensesprosedyre ved tilkobling av fiber gjør at beboer ikke har anledning til å åpne boksen, og mister garantien hvis forseglingen åpnes. Hvis fiberkabelen løsnes fra gulvlisten må den ikke klippes eller trekkes i slik at den går ut av fiberboksen. Beboer må selv betale for assistanse fra fiberfirma – også ved flytting av boksen ved oppussing.

8. Telefonkabel

- Kommer inn i leilighetene i røråpning i taket over entrédøren på siden nærmest heisen.
Benyttes til fasttelefon, alarmsystem, og (historisk) Internet via ADSL/VDSL.
- Kabling og apparater inne i leiligheten er andelseierens ansvar.
- Kabelnettet vedlikeholdes av firmaet [Relacom](#), på oppdrag av teleoperatørene.

9. Porttelefon og ringeanlegg

- Porttelefon til ringetablå ved ytterdør er montert i entréen på veggen mot badet. Telefonen har knapp med nøkkelsymbol til å åpne ytterdøren.
- Ringeknapp utenfor entrédør er koblet til "ding-dong" dørklokke øverst på veggen mot badet.
NB! I noen oppganger har dørklokkene batterier som må skiftes ved behov.

10. Balkong

Bruksanvisning fra leverandørene kan hentes fra www.Linderudbo.no/L2/.

10.1 Balkongdør

Dette er en heve/skyvedør. For å kunne skyve døren sideveis må den være hevet:

- Åpning: Hendelen på innsiden dreies så den peker ned. Døren kan nå skyves sideveis
- Lukking: Døren skyves sideveis til åpningen er stengt.
Hendelen på innsiden dreies deretter så den peker opp. Døren er nå maksimalt forseglet.
Hvis man unnlater å senke døren ved lukking, vil det trekke fra døren.
- Vedlikehold: Metallskinnen som døren glir på bør holdes ren. Evt. slagg av olje mm. fjernes med white-spirit. En ren skinne gir også mindre støy når døren beveges.

10.2 Innglassing

Den nedre delen av glassene er fast, mens den øvre delen har 6 ruter i front som kan skyves helt til siden og vris 90° slik at man får full åpning. I tillegg har sidevindu og det ene frontvinduet beslag for luftestilling.

NB! Vinduene må festes/låses slik at de ikke skades ved vind.

10.3 Regn, vann og avløp

- I gulvet er det en rist med avløp ca. 1 meter inn fra glassene.
Risten bør ikke dekkes av tepper e.l.
Hvis det samler seg mye rusk og skitt under risten kan den løftes opp slik at rennen under kan rengjøres.
- Ved regn og vind mot balkongen vil noe vann komme inn i sprekke mellom rutene.
I underkant av rutene er det en renne som samler opp dette vannet, men denne har i utgangspunktet ikke avløp. Det kan med fordel monteres en tynn slange til risten i gulvet.

10.4 Markise

Markisen gir solskjerming på utsiden av glasset. Opp/ned styres av en elektrisk bryter som er montert like på innsiden av skyvedøren mellom stue og balkong.

NB! Ved kraftig vind må markisen rulles opp.

Vedlikeholdsansvar: Andelseier bekoster evt. reparasjoner.

11. Heiser

Borettslagets 12 heiser ble skiftet ut i perioden 2016-09 til 2018-04. Fabrikat: Schindler.

- Maksimum kapasitet: 900 Kg. Hastighet: 1,6 m/s. Automatiske skyvedører i alle etasjer.
- Alarm i kupéen med taleforbindelse til døgnbetjent vaktentral.
- Hver oppgang har heis, med stopp i Kjeller (-1), Utgangsetasje(0) og boligetasjene 1 til 13. I midtre oppgang i hver blokk går heisen opp til taket(14). Nøkkel kreves for dette.
- Under flyttejobber kan heisen kjøres manuelt. Kontakt vaktmester for lån av nøkkel!
- **Unngå** at skitt, grus mm. legger seg i sporet for skyvedørene. Det vil kunne stoppe heisen.

12. Brannslange og røykvarslere

I hver leilighet er det montert:

- En ”RedBox” flatrullet brannslange, under oppvaskkum på kjøkkenet, eller på badet. Slengen er fast tilkoblet en kran. Bruksanvisning står på lokket.
- To røykvarslere, 1 stk. optisk og 1 stk. ionisk. Disse er ikke tilknyttet noe felles anlegg, og varsler dermed kun lokalt. De er i utgangspunktet utstyrt med langtidsbatteri, med typisk levetid på 7 år. Defekte røykvarslere kan byttes hos vaktmester. Noen av batteriene er fast montert, og kan ikke tas ut uten verktøy. Ved feil der varslerne piper kontinuerlig kan batteriet frakobles ved å trekke ut en liten sort bøyle.

13. Referanser / Linker

BVN: Byggebransjens våtromsnorm

→ <http://bks.byggforsk.no> (startside med link til Byggebransjens våtromsnorm)

→ <http://bks.byggforsk.no/Updates.aspx?sectionId=3>

Søknadsplikt for våtrom oppheves:

→ <http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/article206026-7991.html>

Fagrådet for våtrom:

→ <http://www.ffv.no/>

-0-